

**A'AYAN** REAL ESTATE

# التقرير السنوي 2015





بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
وَالْعَاقِبَةُ لِلَّهِ  
مَنْ خَرَّزَكَ قَلْبِي

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
نحن نرزقك والعاقبة للتقوى





صاحب السمو الشيخ  
**صباح الأحمد الجابر الصباح**  
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ  
**نواف الأحمد الجابر الصباح**  
ولي العهد







# رؤيتنا ...

شركة للتطوير العقاري المتكامل لها مشاريع وخدمات  
مميزة تحكمها جملة من المبادئ والقيم

# رسالتنا ...

الريادة في التطوير العقاري



# أعضاء مجلس الإدارة





**عادل الدعيح**  
عضو مجلس الإدارة



**أحمد الدعيح**  
نائب رئيس مجلس الإدارة



**منصور المبارك**  
رئيس مجلس الإدارة



**نواف البدر**  
عضو مجلس الإدارة



**خالد الطواري**  
عضو مجلس الإدارة



**صلاح الخميس**  
عضو مجلس الإدارة



**عبدالله الشطي**  
عضو مجلس الإدارة



# المستشار الشرعي





شركة شورى للاستشارات الشرعية



# المحتويات





1	كلمة رئيس مجلس الإدارة
3	تقرير بأنشطة الشركة
5	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
7	أبرز استثمارات الشركة ومشاريعها
15	البيانات المالية المجمعة
16	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
17	بيان الدخل المجمع
18	بيان الدخل الشامل المجمع
19	بيان المركز المالي المجمع
20	بيان التدفقات النقدية المجمع
21	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
22	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم، الحمد لله رب العالمين،  
والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى سيد المرسلين،  
وعلى آله وصحبه والتابعين له بإحسان إلى يوم الدين،

حضرات السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة أن أضع بين يديكم التقرير السنوي لشركتكم، شركة أعيان العقارية، عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015، والذي يسלט الضوء على أبرز أنشطة الشركة، بالإضافة إلى البيانات المالية وتقرير مراقبي الحسابات وتقرير هيئة الرقابة الشرعية. إضافة إلى إستعراض أهم المستجدات الإقتصادية ذات التأثير على عمل الشركة وأدائها.

شهدت الأوضاع الإقتصادية في المنطقة عموماً وفي دولة الكويت تحديات كبيرة خلال عام 2015، وذلك نتيجة لمواصلة أسعار النفط في التراجع والإخفاض إلى مستويات لم تشهدنا منذ فترة طويلة، بالإضافة إلى ما تشهده المنطقة من مخاطر أمنية وتوترات سياسية، الأمر الذي يؤثر بشكل مباشر ويسهم في تباطؤ النمو الإقتصادي، كما خلق ذلك حالة من التذبذب والتراجع في السوق، وأوجد قلقاً تجاه النظرة إلى الإقتصاد المحلي والإقليمي. وعلى الرغم من ذلك فقد تمكنت شركتكم من المحافظة على أدائها محققة كافة أهدافها لعام 2015، ويرجع السبب وراء ذلك إلى تنوع إستثمارات الشركة وتوزيعها بشكل مدروس يواكب تطلعاتها بالإضافة إلى إستمرار الشركة في النهج الإستثماري المتحفظ.

### مؤشرات أداء الشركة

لقد حققت أعيان العقارية نتائج جيدة خلال العام الماضي، وتمكنت من تجاوز الصعاب لتواصل نجاحاتها وإنجازاتها، فقد بلغ صافي الربح 2.7 مليون دينار مقارنة بقرابة 3.07 مليون دينار لعام 2014 وبربحية تبلغ 6.5 فلس للسهم الواحد، في حين استقرت الموجودات عند نفس المستوى مقارنة بعام 2014 حيث بلغت قيمتها في نهاية عام 2015 حوالي 105.47 مليون دينار، فيما بلغت قيمة المطلوبات 29.29 مليون دينار. كما ارتفعت حقوق المساهمين في عام 2015 لتصل إلى 76.18 مليون دينار مقارنة بقيمة تبلغ 75.44 مليون دينار لعام 2014. وقد أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 5 فلس للسهم الواحد، علماً بأن هذه التوصية تخضع لموافقة الجمعية العمومية للشركة والجهات الرقابية المختصة.



### **إخواني الكرام،**

كان عام 2015 عاماً حافلاً بالإنجازات لشركة أعيان العقارية، فقد أكملت الشركة خلال العام الماضي معظم الأعمال الإنشائية في مشروعها الرئيسي «مجمع وبرج بال» الواقع في منطقة الفحيحيل في الكويت، كما قامت بالمشاركة في مشروع تطوير مجمع تجاري جديد في مدينة الجهراء، بالإضافة إلى الإستمرار في العمل على تنمية محفظة الأصول العقارية في الشركة من خلال شراء عدد من العقارات المدرة للدخل و الأراضي داخل دولة الكويت.

من ناحية أخرى، واصلت شركة أعيان العقارية تعزيز ومتابعة ودعم إستثماراتها في الشركات التابعة والزميلة وتقديم المساعدة والإستشارات لها لتمكينها من تحسين أدائها وزيادة ربحيتها وتحقيق النتائج المرجوة منها.

### **شكر وتقدير**

ولا يفوتني أن أتقدم بالشكر والتقدير إلى السادة المساهمين على ثقتهم الغالية ودعمهم المتواصل، كما أتقدم بالشكر لكل من أصحاب الفضيلة أعضاء هيئة الرقابة الشرعية والسادة مراقبي الحسابات والأخوة أعضاء مجلس الإدارة على ما بذلوه من جهد خلال السنة المالية 2015، وكذلك إلى طاقم العمل في الشركة بكافة إداراتها ومستوياتها الإدارية المختلفة على ما بذلوه من جهد مخلص كان له الأثر الأكبر في الأداء الذي حققته الشركة.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام والتقدير ،،،

منصور حمد المبارك  
رئيس مجلس الإدارة

## تقرير بأنشطة الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015

**بسم الله الرحمن الرحيم، الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على خاتم المرسلين وعلى آله وصحبه والتابعين له بإحسان إلى يوم الدين،**

السادة المساهمون الكرام، السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، يسرني نيابة عن الإدارة التنفيذية بشركة أعيان العقارية أن أستعرض معكم تقريراً موجزاً بأنشطة الشركة وإنجازاتها، وسأتناول في بداية التقرير مؤشرات الأداء المالي، وأتبعها بأبرز الإنجازات والأنشطة التي مارستها الشركة خلال عام 2015.

### مؤشرات الأداء المالي

تمكنت الشركة بحمد الله وتوفيقه من تحقيق نتائج إيجابية في نهاية سنتها المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015 وللأسنة الثانية عشر على التوالي، حيث بلغ إجمالي الإيرادات المجمعة للشركة قرابة 5.26 مليون دينار كويتي، كما بلغ صافي الربح 2.7 مليون دينار كويتي بواقع ربحية للسهم تعادل 6.5 فلس. في حين بلغ إجمالي موجودات الشركة 105.47 مليون دينار كويتي، وارتفع إجمالي حقوق المساهمين إلى قرابة 76.18 مليون دينار كويتي، بينما بلغت قيمة المطلوبات 29.29 مليون دينار كويتي.

ويعتبر تحقيق هذه النتائج نتيجة طبيعية لالتزام الإدارة التنفيذية للشركة بتطبيق الإستراتيجية العامة المقررة من قبل مجلس الإدارة والتي تركز على تحقيق أفضل العوائد وتعظيم حقوق المساهمين عبر التركيز على المشاريع والأصول التي تضمن أعلى العوائد التشغيلية، إضافة إلى تنمية وتطوير محفظة الشركة الاستثمارية بما يتوافق مع توجهات الشركة وإستراتيجيتها للسنوات المقبلة.

### التطوير العقاري

شارفت أعيان العقارية على الإنتهاء من تنفيذ وإتمام الأعمال الإنشائية المتعلقة بمشروع إنشاء وإنجاز وصيانة مجمع وبرج يال الواقع في قلب المنطقة التجارية في الفحيحيل، والذي يشكل قيمة مضافة كبيرة ويحقق توازناً هاماً في محفظة الأصول المدرة للشركة. كما أن الشركة تقوم حالياً بتنفيذ الأعمال النهائية المتعلقة بالتشطيبات، وتواصل الشركة جهودها في تسويق وحدات المشروع بالإستعانة بشركة متخصصة في مجال تسويق المشاريع العقارية الكبرى في الكويت. وسيمثل هذا المشروع أحد أبرز معالم منطقة الفحيحيل، حيث تبلغ مساحة البناء الإجمالية حوالي 74 ألف متر مربع بينما تبلغ المساحة التأجيرية للمحلات والمكاتب 23 ألف متر مربع.

كما دخلت أعيان العقارية في شراكة إستراتيجية لتطوير مجمع تجاري جديد في مدينة الجهراء، ويتمتع مشروع مجمع الجهراء بموقع إستراتيجي مطل على طريق الدائري السادس، ويتكون المجمع من سرداب ودور أرضي وميزانين بالإضافة إلى مواقف للسيارات.

من ناحية أخرى، بدأت أعيان العقارية في عملية تأجير مباني المرحلة الأولى في مشروعها في منطقة الحد في مملكة البحرين. كما انتهت خلال العام 2015 من أعمال التصميم الخاصة بالمرحلة الثانية وذلك لعدد أربع مباني إستثمارية. وستقوم الشركة بإتخاذ قرار التطوير بعد إتمام قياس نتائج المرحلة الأولى ومراقبة ظروف السوق ومدى موائمة التطوير خصوصاً في ظل الظروف الإقتصادية التي تمر بها المنطقة، وكذلك في ظل العدد الكبير من العقارات الجاري تطويرها من قبل مطورين آخرين في نفس المنطقة. كما تعكف الشركة على دراسة مدى جدوى تطوير عقارها الكائن في موقع مميز في منطقة السيف والبدائل والتصورات المتاحة بما يحقق الإستغلال الأمثل ويسهم في دعم إستراتيجية الشركة الرامية إلى إعادة هيكلة محفظتها العقارية.

### الاستثمارات المباشرة

تمتلك شركة أعيان العقارية حصصاً وأسهماً في عدد من الشركات التابعة التي تهدف من خلالها إلى توسيع دائرة إستثماراتها والدخول في مجالات عمل مكملة لمجال عملها. وفي هذا السياق حققت شركة عنان للتمويل العقاري البالغ رأسمالها 30 مليون دينار كويتي، والمملوكة بنسبة 99.9% لأعيان العقارية، صافي ربح تجاوز 2.29 مليون دينار كويتي بربحية للسهم بلغت 7.7 فلس وقد أوصى مجلس إدارتها بتوزيع أرباح نقدية بقيمة إجمالية تبلغ 2.1 مليون دينار كويتي، علماً بأن هذه التوصية تخضع لموافقة الجمعية العمومية والجهات الرقابية المختصة. كما قامت شركة عنان وبناءً على قرار إستراتيجي بتقليص محفظتها التمويلية وذلك بهدف تقليل التعرض لمخاطر الإئتمان ودعم إستراتيجية الشركة الأم - شركة أعيان العقارية- الرامية إلى زيادة الإستثمار في العقارات المدرة للدخل، وهو ما أسفر عن دخول عنان كشريك إستراتيجي في مشروع يال، وكذلك زيادة وتطوير حجم محفظتها العقارية.



من ناحيتها، واصلت شركة برج هاجر العقارية جهودها المبذولة في سبيل تحسين الأداء الفندقية وقامت بتحديث أثاث الفندق والردهات والأماكن العامة للمحافظة على مكانة وجودة الفندق، بالإضافة إلى إستحداثها وريادتها لبعض الخدمات النوعية المقدمة للنزلاء بهدف المحافظة على رضى وولاء العملاء. كما نجحت شركة برج هاجر في تحقيق نتائج جيدة خلال عام 2015 حيث بلغ نصيب أعيان العقارية من الأرباح 711 ألف دينار كويتي. والجدير بالذكر أن أعيان العقارية تملك ما نسبته 31.5% من رأسمال شركة برج هاجر العقارية.

من ناحية أخرى نفذت الشركة في الربع الأول من العام الماضي 2015 تخارجاً في المملكة العربية السعودية من كامل حصتها في رأسمال شركة أعيان الحديثة للتطوير العقاري - شركة سعودية تابعة - والبالغة 65% محققة سيولة نقدية هامة بقيمة 3 ملايين دينار كويتي جراء هذا التخارج.

### **إدارة الأصول العقارية وأملك الغير**

تماشياً مع إستراتيجيتها في تعزيز وتنمية محفظتها العقارية، قامت الشركة بشراء عدد من العقارات المدرة للدخل والأراضي في دولة الكويت، وذلك بالتوازي مع مواصلة الشركة مساعيها وجهودها لضمان تحقيق أعلى نسب إشغال ممكنة للعقارات المملوكة لها.

وكذلك واصلت أعيان العقارية جهودها من أجل تنمية خدمة إدارة العقارات التجارية، وزيادة عدد العقارات والأملك المدارة للغير على ضوء نجاحها في إدارة الأصول العقارية ذات العوائد المدرة بكفاءة عالية للعديد من العملاء على مدى السنوات الماضية سواء كانت لشركات استثمارية أو لصناديق ومحاظف عقارية أو لأفراد. وقد أدى ذلك إلى التوسع في إدارة الأصول العقارية وإستحداث خدمات أخرى تلبى حاجات السوق ورغبات العملاء، وذلك بما يضع خبرات أعيان العقارية الكبيرة في إدارة العقارات المدرة على إختلاف أنواعها في متناول يد أصحاب العقارات التجارية للإستفادة منها. والجدير بالذكر أن خدمة إدارة أملك الغير تشمل إعداد الدراسات والأبحاث التسويقية وتسويق الوحدات الشاغرة، وإبرام عقود الإيجار ومتابعة تنفيذها وإعداد الدراسات حول زيادة إيرادات العقارات وإيجاد مصادر أخرى للدخل ومتابعة ومراقبة خدمات الأمن والنظافة وغيرها.

### **إلتزامات الشركة**

من ناحية أخرى، قامت أعيان العقارية بسداد مبلغ مليوني دينار كويتي تقريباً لصالح أحد البنوك الإسلامية إلتزاماً منها بسداد كافة الإلتزامات المترصدة تجاه البنوك بالمواعيد المتفق عليها. بالإضافة إلى نجاح الشركة خلال عام 2015 في الحصول على تسهيلات وحدود إئتمانية جديدة لدعم أنشطتها وتوسعاتها وهو مؤشر قوي على متانة وصلابة مركزها المالي.

### **الالتزام بالقوانين**

بعد أن أتمت أعيان العقارية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014 كافة متطلبات توفيق أوضاعها مع قانون الشركات الجديد، فقد عكفت خلال العام الماضي 2015 على متابعة التطورات الخاصة بمتطلبات حوكمة الشركات، علماً بأن الشركة تعمل على توفيق أوضاعها مع المتطلبات بموجب اللائحة التنفيذية الجديدة لهيئة أسواق المال قبل إنتهاء المهلة المحددة بتاريخ 30 يونيو 2016.

وفي هذا السياق تؤكد الإدارة التنفيذية لأعيان العقارية حرصها الكامل على تنفيذ وتطبيق الإستراتيجية العامة التي حددها مجلس الإدارة بأفضل الطرق الممكنة، عبر وضع الخطط التنفيذية ومتابعة تطبيقها على مدار العام. ويتربع على قمة الأهداف التي تسعى الإستراتيجية العامة للشركة لتحقيقها تعظيم حقوق المساهمين وتحقيق أفضل العوائد لهم، والتركيز على العوائد التشغيلية والتوسع في أنشطة الشركة وخدماتها، بالإضافة إلى تطوير وتنمية محفظة الشركة الإستثمارية وتوزيعها بالطريقة التي تخدم توجهات الشركة المستقبلية ويعزز من أصولها وعوائدها التشغيلية.

وفي الختام أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى المساهمين الكرام وإلى السادة أعضاء هيئة الرقابة الشرعية وإلى أعضاء مجلس الإدارة على ثقتهم العالية، كما لا يفوتني أن أشكر أعضاء الإدارة التنفيذية وكافة العاملين بالشركة على إخلاصهم وحسن أدائهم في العمل، داعياً المولى عز وجل أن يبارك خطانا ويوفقنا لما فيه خير ومصصلحة الشركة ومستقبلها.

إبراهيم أديب العوضي  
الرئيس التنفيذي

# تقرير هيئة الرقابة الشرعية



التاريخ ٢ جمادى الأولى ١٤٣٧ هـ  
الموافق ١١ فبراير ٢٠١٦ م

### تقرير هيئة الرقابة الشرعية

بسم الله الرحمن الرحيم



شورى للاستشارات الشرعية  
Shura Sharia Consultancy

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وآله وصحبه أجمعين

إلى مساهمي شركة أعيان العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

وفقاً لقرار الجمعية العمومية بتعييننا هيئة الرقابة الشرعية للشركة وتكليفنا بذلك ، تقدم لكم الهيئة التقرير التالي :

لقد راقبنا وراجعنا المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي طرحتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م وذلك لإبداء رأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وفقاً للفتاوى والقرارات والإرشادات المحددة التي أصدرناها.

إن إدارة الشركة مسؤولة عن الالتزام بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية في جميع أعمالها، كما تقع عليها مسؤولية التأكد من ذلك، أما مسئوليتنا فتتخصص في إبداء رأي مستقل عن مدى التزام الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية بناء على مراقبتنا ومراجعتنا وتقديم تقرير لكم بذلك.

ولقد قمنا بمراقبتنا ومراجعتنا التي تضمنت فحص العقود والإجراءات المتبعة من المؤسسة على أساس اختبار كل نوع من أنواع العمليات، كما قمنا بتخطيط وتنفيذ مراقبتنا ومراجعتنا من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرناها ضرورية لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بأن الشركة لم تخالف أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

وفي رأينا أن العقود والعمليات التي أبرمتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م التي اطلعنا عليها قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

نسأل الله العلي القدير أن يحقق لنا الرشاد والسداد.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

شركة شورى للاستشارات الشرعية

عبد الستار علي الفطان

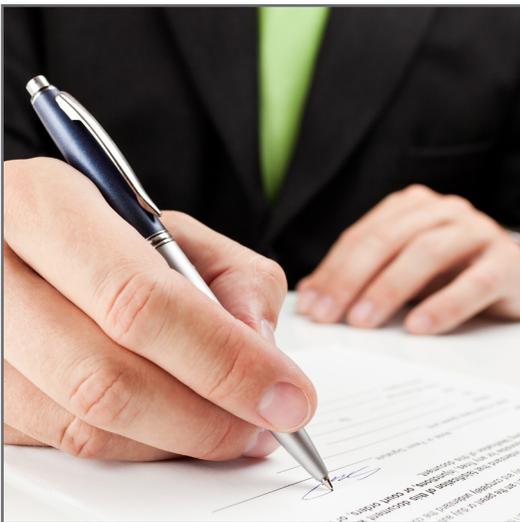


# أبرز استثمارات الشركة ومشاريعها



## شركة عنان للتمويل العقاري

تأسست شركة عنان للتمويل العقاري والمملوكة بالكامل تقريباً لشركة أعيان العقارية في عام 2008، يبلغ رأس مال الشركة الحالي 30 مليون دينار كويتي، وقد أنشأت لإتاحة الفرصة لمزيد من التنوع في الأنشطة والخدمات والمنتجات التمويلية العقارية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. نجحت الشركة منذ تأسيسها في المحافظة على رأسمالها وتحقيق نتائج جيدة ومزاولة نشاطها بما يتفق مع الأغراض التي أسست من أجلها على الرغم من ظروف الأزمة المالية العالمية. وتغطي خدمات شركة عنان في سوق التمويل العقاري قطاعات عقارية مختلفة تشمل العقار الإستثماري والتجاري والصناعي والعقارات قيد الإنشاء، كما تحرص الشركة على الإلتزام بالمعايير المهنية واستخدام أحدث وسائل التكنولوجيا المتاحة، وابتكار الحلول التمويلية التي تتناسب مع العملاء وتلبي إحتياجاتهم وطموحاتهم.



## شركة برج هاجر العقارية

تبلغ حصة شركة أعيان العقارية ما نسبته 31.5% من رأس مال شركة برج هاجر العقارية البالغ 13.2 مليون دينار كويتي إلى جانب شركاء استراتيجيين آخرين ذوي ثقل اقتصادي في المنطقة، ونواة هذا التحالف هو الإستثمار في مشروع عقاري متميز في مكة المكرمة بجوار البيت العتيق ضمن مشروع تطوير وقف الملك عبدالعزيز " أبراج البيت " وهو برج هاجر. ويتميز البرج البالغ قيمته 120 مليون دينار كويتي والذي اشرفت على إنجازه الشركة بإطلالة على الحرم الشريف مما يجعله الوجهة المفضلة والمريحة للزوار من حجاج ومعتمرين، كما يوفر برج هاجر خيارات متنوعة تضم شقق سكنية وغرف فندقية بخدمات عالية الجودة وهو تحت إدارة فنادق موفينيك العالمية. وتحقق الشركة عوائد جيدة من البرج ومناسبة لطبيعة الإستثمار العقاري في مكة المكرمة والذي يعد استثمار طويل الأجل ويتميز بالأمان واستمرار الطلب بفضل موقعه الاستراتيجي.



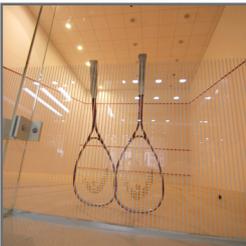


## شركة القوة القابضة

في إطار سعي الشركة إلى تنويع وتحسين تركيبة استثماراتها ومشروعاتها، فقد دخلت الشركة في سوق الخدمات من خلال تملكها لحصة مؤثرة في شركة القوة القابضة، وهي شركة متخصصة في مجال تأسيس وتجهيز وإدارة وتشغيل الأندية الرياضية الصحية، حيث تمتلك شركة القوة القابضة معهد ستريجت الصحي الواقع في منطقة السالمية بالكويت، بالإضافة إلى شركة أولومبيا للمستلزمات الرياضية التي توفر معدات رياضية ذات علامات تجارية عائدة لأفضل الشركات والوكالات العالمية.



شركة القوة القابضة  
Force Holding Co.



## مجمع وبرج يال - الكويت

يتميز المشروع بموقعه الإستراتيجي في الوسط التجاري لمنطقة الفحيحيل، جنوب دولة الكويت، مقابل مجمع المنشر وبالقرب من مجمع الكوت التجاري ويطل على شارعين أحدهما شارع الدبوس الرئيسي. وتعد منطقة الفحيحيل من المناطق الإستراتيجية الواعدة في دولة الكويت وخصوصاً مع قيام الدولة بتطوير العديد من المناطق السكنية الجديدة في جنوب دولة الكويت.

يتمتع مجمع وبرج يال بهندسة معاصرة تجمع بين الفن والتفاصيل المستوحاة من موقعه البحري، حيث تشير كلمة "يال" وهي كلمة كويتية أصيلة إلى المساحة التي تلتقي فيها مياه البحر واليابسة. تشكل أجزاء المشروع تحفة معمارية تتسم بالحدائق والرقى في التصميم الخارجي خاصة البرج التجاري ذو الاطلالة البحرية المميزة، ممزوجاً بأرقى التشطيبات الخارجية التي تجعل من المشروع منارة تضيء سماء منطقة الفحيحيل.

يتألف المشروع من مكونين أساسيين وهما المجمع التجاري وبرج المكاتب في مساحة بنائية إجمالية تعادل 74,000 متر مربع، وكلاهما متصل ويتوافر بهما مواقف للمركبات تتسع لأكثر من 440 مركبة بالإضافة إلى خدمات مساندة عديدة. وهو يعتبر أول مجمع متنوع الاستخدام يتم تصميمه وإنشاؤه من الفئة (أ) Class A في منطقة الوسط التجاري لمنطقة الفحيحيل.

يال  
مجمع وبرج  
Mall & Tower





مجمع يال: يحتوي هذا المجمع التجاري الفخم على مساحة تأجيرية تبلغ 15 ألف متر مربع تقريباً، موزعة على أربعة طوابق مختلفة تتضمن وحدات تجارية راقية ومواقع مخصصة للمطاعم والمقاهي الراقية، كما يحتوي على طابق إضافي منفصل مخصص للمطاعم يتميز بشرفات مفتوحة مطلة على واجهة بحرية تبهر الأبصار مرفقاً بها مصعد بانورامي يتصل مباشرة بشارع الدبوس. برج يال: يضم مبنى البرج المميز الذي تطل كل المكاتب فيه على الواجهة البحرية لشاطئ الفحيحيل مساحات مكتبية قابلة للتأجير تبلغ 8000 متر مربع تقريباً موزعة على 13 طابقاً تلبى أفضل المواصفات العالمية (فئة أ) إلى جانب مدخل خاص منفصل وباقة متكاملة من الخدمات والمرافق.

كما حرصت شركة أعيان العقارية على استحداث عدد من المرافق المختلفة والمتنوعة ليضمها مجمع وبرج يال لتقديم تجربة فريدة من نوعها لزواره وقاطنيه، ومن تلك المرافق غرف للصلاة وما يتصل بها من أماكن مخصصة للوضوء، كما تتوفر للعائلة غرف تم إعدادها للعناية بالأطفال، وخدمات المباني الذكية للمشروع وما يشملها من خدمات الأمن، والحراسة، والدوائر التلفزيونية المغلقة، وأنظمة التحكم في الدخول للمركز والمحلات والبرج، ومرافق الاتصالات ونقل المعلومات، وأنظمة السلامة والحريق، وخدمات النظافة والصيانة، كما يضم المجمع مواقع لخدمة العملاء وأخرى لاستقبال الزوار، حيث ستتوافر خدمة إيقاف المركبات للزوار والمستأجرين، بالإضافة إلى توفير موقف خاص في دور منفصل لكبار القاطنين والزوار بما يعزز من القيمة المضافة للمشروع في خدمة المتسوقين والمستثمرين.



## مشروع الجهراء التجاري - الكويت

تساهم شركة أعيان العقارية في مشروع الجهراء التجاري مع شركة أعيان للإجارة والاستثمار، في إطار شراكة استراتيجية، بنسبة تقارب 9%. وجاري تطوير المشروع حالياً والإشراف عليه من قبل شركة أعيان للإجارة والاستثمار.

ويأتي التوجه نحو المشاركة في مشاريع عقارية مميزة في محافظة الجهراء في ظل النمو السكاني الكبير والمتزايد الذي تشهده المحافظة، مما يجعلها في حاجة إلى مثل هذا النوع من المشاريع التجارية الحديثة، وخصوصاً في ظل الكثافة السكانية العالية واستحداث مناطق سكنية جديدة والنقص الملحوظ لهذا النوع من المشاريع.

مشروع الجهراء التجاري هو عبارة عن مجمع تجاري جاري تشييده على مساحة أرض مستأجرة من الدولة. تقع الأرض في موقع متميز بالجهراء وتطل مباشرة على طريق الدائري السادس السريع. يتكون المشروع من دور أرضي وأول وسرداب مخصص كمساحات تجارية بالإضافة إلى سرداب ثاني مخصص كمواقف للسيارات. تمت المباشرة في أعمال تطوير المشروع، ومن المتوقع أن يصبح هذا المجمع وجهة رئيسية للعائلات في المحافظة بما سيتضمنه من المحلات التجارية وكذلك المطاعم والمقاهي المتنوعة والمختلفة.





## محفظة الأصول العقارية

وفق النظرة الاستراتيجية لأعيان العقارية، تسعى الشركة لتنمية وزيادة محفظتها العقارية وتدعيمها بأصول عقارية مدرة لتكون رافداً من روافد السيولة وتسهم في تأمين دخل ثابت للشركة منها. وتضم محفظة الأصول العقارية عقارات متنوعة ومتعددة على شكل مباني وأراضي موزعة جغرافياً على عدة دول وقطاعات مختلفة، بما يضمن التنوع ويقلل من المخاطر. ومن أبرز أصول المحفظة العقارية مباني وأراضي منطقة الحد وكذلك أرض السيف في مملكة البحرين، بالإضافة إلى العديد من العقارات المدرة والأراضي التي تنتشر في مناطق مختلفة من دولة الكويت.



**شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع  
وشركاتها التابعة  
البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2015**



**بيكرتلي  
الكويت**  
تدقيق وضرائب واستشارات  
ص. ب. 1486 الصفة 13015 الكويت  
هاتف : +965 1 88 77 99  
فاكس : +965 2294 2651  
info@bakertillykuwait.com  
www.bakertillykuwait.com

**EY**  
تدقيق وضرائب  
العبيان والعصيمي وشركاهم  
إذنت ويونغ  
مخاضون قانونيون  
مستشار رقم ١١ الصفة  
الكويت الصفة ١٣٠٠١  
ساحة الصفاة  
برج بيتك الطابق ١٨ - ٢١  
شارع أحمد الجابر

## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.

### تقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2015 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

### مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

### مسؤولية مراقبي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب منا الالتزام بالمتطلبات الأخلاقية وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة خالية من الأخطاء المادية.

يشتمل التدقيق على تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والإفصاحات التي تتضمنها البيانات المالية المجمعة. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مراقبي الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت تلك الأخطاء بسبب الغش أو الخطأ. عند تقييم هذه المخاطر، يأخذ مراقبو الحسابات في الاعتبار أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد المجموعة للبيانات المالية المجمعة والعرض العادل لها، وذلك من أجل وضع إجراءات تدقيق تتناسب مع الظروف، ولكن ليس بغرض التعبير عن رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية للمجموعة. ويشتمل التدقيق أيضاً على تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة وصحة التقديرات المحاسبية التي أجرتها الإدارة، وكذلك تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

### الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2015 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأنها قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن كافة المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

د. سعود حمد الحميدي  
سجل مراقبي الحسابات رقم 51 فئة أ  
من د. سعود حمد الحميدي وشركاه  
عضو في بيكرتلي العالمية

وليد عبد الله العصيمي  
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ  
من العبيان والعصيمي وشركاهم  
عضو في إنرنست ويونغ

8 فبراير 2016  
الكويت

بيان الدخل المجموع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

2014	2015	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
4,018,294	<b>3,584,700</b>		بيع عقارات للمتاجرة
(3,934,890)	<b>(3,488,300)</b>		تكلفة بيع عقارات للمتاجرة
83,404	<b>96,400</b>		ربح بيع عقارات للمتاجرة
3,081,217	<b>1,934,661</b>		إيرادات تمويل عقاري
418,393	<b>487,908</b>		إيرادات إيجار
184,433	<b>76,053</b>		أتعاب إدارة
698,510	<b>6,641</b>		ربح بيع عقارات استثمارية
872,799	<b>1,769,444</b>	10	أرباح من إعادة تقييم عقارات استثمارية
1,094,666	<b>663,352</b>	11	حصة في نتائج شركات زميلة
76,943	<b>18,092</b>		إيرادات ودائع استثمارية ومرابحة
(25,329)	<b>112,179</b>		ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
87,920	<b>94,072</b>		إيرادات أخرى
<u>6,572,956</u>	<u><b>5,258,802</b></u>		
			المصروفات
(1,055,911)	<b>(1,011,638)</b>		تكاليف تمويل
(1,320,413)	<b>(1,116,068)</b>		تكاليف موظفين
(1,206,796)	<b>(432,084)</b>		مصروفات إدارية
285,587	<b>125,622</b>	3	عكس خسائر انخفاض القيمة
-	<b>64,835</b>		عكس مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(5,879)	<b>(3,349)</b>		خسائر محققة من بيع استثمار متاح للبيع
<u>(3,303,412)</u>	<u><b>(2,372,682)</b></u>		
3,269,544	<b>2,886,120</b>		الربح قبل مخصص الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(141,491)	<b>(118,200)</b>	4	الضريبة
(21,000)	<b>(59,000)</b>	20	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>3,107,053</u>	<u><b>2,708,920</b></u>		ربح السنة
			الخاص بـ:
3,071,291	<b>2,708,920</b>		مساهمي الشركة الأم
35,762	<b>-</b>		الحصص غير المسيطرة
<u>3,107,053</u>	<u><b>2,708,920</b></u>		ربح السنة
7.4 فلس	<b>6.5 فلس</b>	5	ربحية السهم الأساسية والمخفضة - الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



## بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
<u>3,107,053</u>	<u>2,708,920</u>	ربح السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى سوف يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
(11,404)	493	صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع
<u>-</u>	<u>11,720</u>	تعديلات تحويل عملات أجنبية
(11,404)	12,213	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
<u>3,095,649</u>	<u>2,721,133</u>	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
3,059,887	2,721,133	مساهمي الشركة الأم
<u>35,762</u>	<u>-</u>	الحصص غير المسيطرة
<u>3,095,649</u>	<u>2,721,133</u>	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان المركز المالي المجموع

كما في 31 ديسمبر 2015

2014	2015	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
			<b>موجودات غير متداولة</b>
43,185	26,961		عقار ومعدات
1,640,298	1,629,901	9	استثمارات متاحة للبيع
35,505,468	46,305,080	10	عقارات استثمارية
17,561,346	17,517,838	11	استثمار في شركات زميلة
1,665,101	1,599,164	7	مدينو تمويل عقاري
56,415,398	67,078,944		
			<b>موجودات متداولة</b>
321,596	1,193,715	20	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
14,357,539	16,924,238	8	عقارات للمتاجرة
16,874,463	9,749,396	7	مدينو تمويل عقاري
1,193,776	4,254,732	12	مدينون وموجودات أخرى
3,543,881	-	6	ودائع استثمارية
12,762,802	6,273,539		نقد وأرصدة لدى البنوك
49,054,057	38,395,620		
105,469,455	105,474,564		
			<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
39,584,981	41,564,230	15	رأس المال
22,742,515	22,742,515		علاوة إصدار أسهم
42,949	42,949		احتياطي أسهم خزينة
4,545,113	4,829,185	16	احتياطي قانوني
3,360,918	3,644,990	16	احتياطي عام
(84,566)	(84,073)		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
5,250,207	3,432,485		أرباح محتفظ بها
-	11,720		احتياطي تحويل العملات الأجنبية
75,442,117	76,184,001		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
1,653,341	-		الحصص غير المسيطرة
77,095,458	76,184,001		
			<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
490,768	498,011		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
10,728,467	9,602,865	13	دائنو تورق
11,219,235	10,100,876		
9,131,304	8,372,489	13	دائنو تورق
12,612	116,182	20	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
8,010,846	10,701,016	14	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
17,154,762	19,189,687		
28,373,997	29,290,563		
105,469,455	105,474,564		

  
إبراهيم العوضي  
الرئيس التنفيذي

  
منصور حمد المبارك  
رئيس مجلس الإدارة



## بيان التدفقات النقدية المجمع

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

2014	2015	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
3,269,544	<b>2,886,120</b>		<b>أنشطة التشغيل</b>
			ربح السنة قبل مخصص الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			تعديلات لـ:
25,482	<b>16,223</b>		استهلاك
(698,510)	<b>(6,641)</b>		ربح بيع عقارات استثمارية
(872,799)	<b>(1,769,444)</b>	10	أرباح من إعادة تقييم عقارات استثمارية
(1,094,666)	<b>(663,352)</b>	11	حصة في نتائج شركات زميلة
(76,943)	<b>(18,092)</b>		إيرادات ودائع استثمارية ومرابحة
1,055,911	<b>1,011,638</b>		تكاليف تمويل
111,076	<b>109,057</b>		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(126,804)	<b>(106,131)</b>	7	عكس خسائر انخفاض قيمة مديني تمويل عقاري
(166,236)	-		عكس مطلوبات لم تعد مستحقة
7,453	<b>(19,491)</b>		(عكس) خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
-	<b>(64,835)</b>		عكس مخصص ديون معدومة
5,879	<b>3,349</b>		خسائر محققة من بيع استثمار متاح للبيع
1,439,387	<b>1,378,401</b>		
			التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
832,955	<b>(3,303,936)</b>		مدينون وموجودات أخرى
12,056,722	<b>7,191,004</b>		مدينو تمويل عقاري
(1,232,486)	<b>(2,566,699)</b>		عقارات للمتاجرة
488,941	<b>3,096,312</b>		دائنون تجاريون ودائنون آخرون
1,383,206	<b>(872,119)</b>		الحركة في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
(449,905)	<b>103,570</b>		الحركة في المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة
14,518,820	<b>5,026,533</b>		صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(10,381)	<b>(29,886)</b>		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(1,055,911)	<b>(1,011,638)</b>		تكاليف تمويل مدفوعة
13,452,528	<b>3,985,009</b>		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			<b>أنشطة الاستثمار</b>
-	-		شراء عقار ومعدات
6,260	<b>7,048</b>		متحصلات من بيع استثمارات متاحة للبيع
(11,042,925)	<b>(9,893,007)</b>	10	إضافات إلى عقارات استثمارية
8,033,350	<b>18,002</b>		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
-	<b>(1,011,482)</b>	17	صافي التدفقات من بيع شركة تابعة
(1,660,031)	<b>3,543,881</b>		ودائع استثمارية مستحقة / (مودعة)
623,700	<b>706,860</b>	11	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
76,943	<b>18,092</b>		إيرادات مرابحة وودائع استثمارية مستلمة
(3,962,703)	<b>(6,610,606)</b>		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في من أنشطة الاستثمار
			<b>أنشطة التمويل</b>
(4,238,221)	<b>(1,884,417)</b>		صافي الحركة في دائني توريد
-	<b>(1,979,249)</b>	15	توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
(4,238,221)	<b>(3,863,666)</b>		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
5,251,604	<b>(6,489,263)</b>		(النقص) الزيادة في النقد والأرصدة لدى البنوك
7,511,198	<b>12,762,802</b>		النقد والأرصدة لدى البنوك في 1 يناير
12,762,802	<b>6,273,539</b>		النقد والأرصدة لدى البنوك في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

		الخاصة بمساهمي الشركة الأم												
		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	رأس المال
المجموع	الحصص غير المسيطره	المجموع الفرعي	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	أرباح محتفظ بها	التغيرات المزركمة في القيمة العادلة	احتياطي عام	احتياطي قانوني	احتياطي أسهم خريفة	علوة إصدار أسهم					
77,095,458	1,653,341	75,442,117	-	5,250,207	(84,566)	3,360,918	4,545,113	42,949	22,742,515	-	-	39,584,981	2015	
2,708,920	-	2,708,920	-	2,708,920	-	-	-	-	-	-	-	-	في 1 يناير	
12,213	-	12,213	11,720	-	493	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة	
2,721,133	-	2,721,133	11,720	2,708,920	493	-	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة	
(1,653,341)	(1,653,341)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	
(1,979,249)	-	(1,979,249)	-	(1,979,249)	-	-	-	-	-	-	-	-	بيع شركة تابعة (الإبلاغ 17)	
-	-	-	-	(1,979,249)	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (الإبلاغ 15)	
-	-	-	-	(568,144)	-	284,072	284,072	-	-	-	-	1,979,249	إصدار أسهم منحة (الإبلاغ 15)	
76,184,001	-	76,184,001	11,720	3,432,485	(84,073)	3,644,990	4,829,185	42,949	22,742,515	-	-	41,564,230	المحول إلى الاحتياطيات	
73,999,809	1,617,579	72,382,230	-	2,813,716	(73,162)	3,043,518	4,227,713	42,949	22,742,515	-	-	39,584,981	في 31 ديسمبر 2015	
3,107,053	35,762	3,071,291	-	3,071,291	-	-	-	-	-	-	-	-	في 1 يناير 2014	
(11,404)	-	(11,404)	-	-	(11,404)	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة	
3,095,649	35,762	3,059,887	-	3,071,291	(11,404)	-	-	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للسنة	
-	-	-	-	(634,800)	-	317,400	317,400	-	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة	
77,095,458	1,653,341	75,442,117	-	5,250,207	(84,566)	3,360,918	4,545,113	42,949	22,742,515	-	-	39,584,981	المحول إلى الاحتياطيات	
													في 31 ديسمبر 2014	

إن البياضات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة | 31 ديسمبر 2015

### 1. الأنشطة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة») للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 8 فبراير 2016. إن الجمعية العمومية للمساهمين لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في الكويت ومدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. تتضمن أنشطة المجموعة المتاجرة في العقارات وإدارتها وتمويلها والأنشطة المتعلقة بها. يرد في الإيضاح 2.4 تفاصيل عن الشركات التابعة. تتم جميع أنشطة المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة، طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

- تضطلع المجموعة بالأنشطة الرئيسية التالية:
  - التملك والمتاجرة في والتأجير والاستئجار للعقارات داخل الكويت وخارجها
  - أعمال الإنشاء المتعلقة بالعقارات
  - المتاجرة في مواد البناء وإمدادات البناء
  - المشاركة في إقامة المصانع والشركات المتعلقة بأنشطة الكويت داخل الكويت وخارجها
  - خدمات الصيانة للمباني المملوكة للشركة وللغير.
  - تنفيذ كافة الأنشطة العقارية (الشراء والبيع والتملك والتطوير للأراضي وإقامة المشروعات التجارية والسكنية والسياحية من قبل الشركة والغير).
  - استغلال فوائض الاستثمار في محافظ مدارة من قبل شركات متخصصة داخل أو خارج الكويت.
  - أنشطة التملك والإدارة والتشغيل والاستثمار والاستئجار والتأجير للفنادق والأندية الصحية والمنشآت السياحية والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمتاجر والمشروعات الرياضية
  - الحصول على العلامات التجارية المتعلقة بأنشطة الشركة وتأسيس الشركات التابعة داخل وخارج الكويت.
  - المساهمة المباشرة في تطوير مشروعات البنية التحتية والسكنية والتجارية والصناعية وإدارتها من خلال نظام البناء والتملك والتحويل.
  - أنشطة البناء والاستثمار في المعامل الهندسية المرتبطة بالاستثمار العقاري
- إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. («الشركة الأم الكبرى»)، وهي شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص ب 2973 الصفاة 13030 الكويت.

### 2. السياسات المحاسبية الهامة

#### 2.1 أساس الإعداد

##### بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

##### أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل لقياس الاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم.

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المطبقة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة. إن التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2015 لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

### 2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

لم يتم التطبيق المبكر لعدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015 عند إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وليس من المتوقع أن يكون لأياً من هذه المعايير والتعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة باستثناء ما يلي:

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية: التصنيف والقياس

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الشكل النهائي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية في يوليو 2014 ويسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يطرح المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات التحقق والقياس للموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع الموجودات غير المالية. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس. إن تطبيق هذا المعيار سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة ولكن ليس من المتوقع أن يكون له تأثيراً جوهرياً على تصنيف وقياس المطلوبات المالية. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير هذا المعيار على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، عند التطبيق.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 15: الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بتاريخ 28 مايو 2014 ويسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي 18 الإيرادات بالإضافة إلى تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 15 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 18 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 31 من تاريخ السريان. يستبعد هذا المعيار الجديد حالات عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يطرح إطار عمل أكثر قوة لمعالجة قضايا الإيرادات وتحسين جودة المقارنة لممارسات تحقق الإيرادات بين الشركات والقطاعات ونطاقات الاختصاص والأسواق الرأسمالية. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 على المجموعة ولكن لا تتوقع وجود أي تأثير جوهري من تطبيق هذا المعيار.

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

#### أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للمجموعة وشركاتها التابعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015.

يتم تجميع الشركات التابعة بصورة كاملة من تاريخ الحياة وهو يمثل بداية السيطرة للمجموعة حتى تاريخ توقف تلك السيطرة. تعد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة التقارير المالية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية موحدة. يتم إجراء تعديلات لتوحيد السياسات المحاسبية غير المتماثلة التي قد تظهر. يتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات فيما بين شركات المجموعة وتوزيعات الأرباح بالكامل.

تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:



## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### أساس التجميع (تتمة)

- سيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)؛
- تعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها، و
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها

عندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت أو حقوق التصويت المحتملة لدى المجموعة

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغييرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في بيان الأرباح والخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الخسائر ضمن الشركة التابعة بالحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز. يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

- إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستعيد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات ذات الصلة والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تحقق أي أرباح أو خسائر ناتجة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم تحقق أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة. فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية القانونية %		الأنشطة الرئيسية
		2015	2014	
مملوكة مباشرة من قبل الشركة الأم شركة ركاز العقارية ذ.م.م.	البحرين	99%	99%	المتاجرة في عقارات
شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) شركة عين الكويتية العقارية ذ.م.م.	الكويت السعودية	99.9% 90%	99.9% 90%	تمويل عقارات المتاجرة في عقارات
مملوكة بشكل غير مباشر من خلال شركة عنان للتتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) شركة بوابة أملاك الخليج العقارية ذ.م.م.	الكويت	99.9%	99.9%	المتاجرة في عقارات
شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م. شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.	الكويت	99.9%	99.9%	المتاجرة في عقارات
شركة عنان العقارية (ملكية فردية) شركة عنان السعودية العقارية ذ.م.م.	البحرين السعودية	99.9%	99.9%	المتاجرة في عقارات
مملوكة بشكل غير مباشر من خلال شركة عين الكويتية العقارية ذ.م.م.				
شركة أعيان الحديثة للتطوير العقاري المحدودة ذ.م.م.	السعودية	-	65%	المتاجرة في وتطوير عقارات

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تبلغ الحصة الفعلية للشركة الأم في شركاتها التابعة نسبة 100%. تحتفظ المجموعة بحصص في الشركات التابعة المذكورة أعلاه. ويتم الاحتفاظ بالحصص المتبقية بشكل غير مباشر باسم أمناء نيابة عن الشركة الأم. أكد الأمناء كتابة أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من الحصص في الشركة التابعة.

#### دمج الأعمال

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيافة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيافة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج للأعمال، يقوم المشتري بقياس الحصة غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. يتم تحميل تكاليف الحيافة كمصروفات وتدرج ضمن المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيافة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدره لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الحيافة. ويتضمن هذا فصل المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة.

عند تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الحيافة لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة كما في تاريخ الحيافة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة. إن التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي من المقدر أن يكون أصلاً أو التزاماً سوف يتم إدراجها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 إما في الأرباح أو الخسائر أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند تصنيف المقابل المحتمل كحقوق ملكية، لا يجب أن يعاد قياسه حتى يتم تسويته نهائياً ضمن حقوق الملكية.

#### تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها. تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بصرف النظر عن توقيت السداد. يجب الوفاء بالمعايير المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات:

تتحقق إيرادات التمويل العقاري وإيرادات المرابحة والودائع الاستثمارية على أساس توزيع نسبي زمني بحيث يعطي عائداً دورياً ثابتاً استناداً إلى صافي الرصيد القائم.

تتحقق إيرادات التأجير على أساس الاستحقاق استناداً إلى شروط العقد.

تتحقق أتعاب الإدارة عندما يتم تقديم الخدمات.

تتحقق الإيرادات من بيع العقارات عندما تنتقل المخاطر والمزايا الهامة للملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.

#### تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحيافة أو إنشاء الأصل، الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو بيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم وقف رسملة تكاليف التمويل عندما يتم الانتهاء من كافة الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام المعد له أو البيع. يتم تسجيل تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة المتكبدة فيها.

#### تحقق وعدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية

يتم تحقق الأصل المالي أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية. لا يتم تحقق أصل مالي (كليا أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية أو عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية في تلك الموجودات أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية وعندما لا يكون لها أي سيطرة على الأصل أو جزء منه. ولا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.



## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تدرج كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة، بينما تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة في حالة القروض والسلف. محاسبة المتاجرة وتواريخ السداد

إن جميع مشتريات ومبيعات الموجودات المالية «بالطرق الاعتيادية» يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة أي في التاريخ الذي تلتزم فيه الشركة بشراء أو بيع الأصل. إن مشتريات أو مبيعات الطرق الاعتيادية هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً بالنظم أو بالعرف في الأسواق.

#### النقد والأرصدة لدى البنوك

يتكون النقد والأرصدة لدى البنوك من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك.

#### ودائع استثمارية

تمثل الودائع الاستثمارية مبالغ مودعة في حسابات استثمارية لدى بنوك إسلامية محلية وأجنبية. تستحق هذه الودائع خلال شهر واحد من تاريخ الاستثمار. إن سياسة المجموعة هي تحديد هذه الودائع تلقائياً لفترات مماثلة عند الاستحقاق ولذلك فإن هذه الودائع لا يتم تصنيفها كـ «نقد ونقد معادل» تدرج الودائع الاستثمارية بالتكلفة المطفأة.

#### مدينو تمويل عقاري

يتعلق مدينو التمويل العقاري بمبيعات العقارات المبرمة مع عملاء على أساس مساومة وإجارة داخل دولة الكويت مع استحقاق الذمم المدينة حتى 120 شهراً كحد أقصى من تاريخ البيع. إن الرصيد يمثل المبلغ التعاقدى المستحق ناقصاً الأرباح المؤجلة ومخصص الانخفاض في القيمة.

إن المساومة هي أداة تمويلية مركبة يتفاوض المشتري والبائع بموجبها حول السعر وشروط البيع دون أن يكون المشتري ملماً بتكاليف السلعة التي يتم التفاوض بشأنها. يتم تحديد السلعة وامتلاكها من قبل المجموعة وتصبح متاحة لتوصيلها إلى المشتري عند استكمال المعاملة.

إن الإجارة هي أداة تمويلية يتم بموجبها شراء واستئجار أصل مباشرة بالتكلفة زائداً معدل ربح متفق عليه.

#### استثمارات متاحة للبيع

تسجل جميع الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة التي تمثل القيمة العادلة للمقابل المدفوع بما في ذلك مصروفات الحياة المرتبطة بالاستثمار. بعد التسجيل المبدئي، يعاد قياس الاستثمارات وفقاً للقيمة العادلة ما لم يتعذر قياسها بشكل موثوق منه، وفي هذه الحالة تدرج تلك الاستثمارات بالتكلفة ناقصاً أي خسارة انخفاض في القيمة. يتم تسجيل أرباح وخسائر التقييم الناتجة من إعادة القياس وفقاً للقيمة العادلة في بيان الدخل الشامل المجمع.

#### انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

يتم بتاريخ كل تقارير مالية التقدير فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً محددًا قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، يتم تسجيل أية خسارة انخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع، ويتحدد انخفاض القيمة كما يلي:

- أ. بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة ناقصاً أي خسارة انخفاض قيمة مسجلة سابقاً في بيان الدخل الشامل المجمع.
- ب. بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدل عائد السوق الحالي لأصل مالي مشابه، و
- ج. بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدل الفائدة الفعلية الأصلي.

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إن عكس خسائر انخفاض القيمة المحققة في السنوات السابقة يتم تسجيلها عندما يكون هناك مؤشر على أن الخسائر المسجلة للموجودات المالية لم تعد موجودة أو قد انخفضت. إن عكس خسائر انخفاض القيمة يسجل في بيان الدخل المجمع باستثناء تلك الناتجة عن استثمارات في أسهم متاحة للبيع التي يتم تسجيلها في بيان الدخل الشامل المجمع.

#### دائنون تجاريون ودائنون آخرون

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

#### دائنو تورق

يمثل دائنو التورق المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل. يدرج دائنو التورق بإجمالي مبلغ الالتزام، بالصافي بعد الربح المؤجل المستحق. يتم تحميل الأرباح المستحقة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح الخاص والرصيد القائم.

#### مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عند وجود حق قانوني حالي ملزم بإجراء المقاصة على المبالغ المسجلة وتنوي المجموعة السداد على أساس الصافي، أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

#### عقارات للمتاجرة

تحتفظ المجموعة بالعقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل استناداً إلى أساس إفرادي. تتضمن التكاليف تكلفة شراء العقار والمصروفات الأخرى المتكبدة لإتمام المعاملة. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع التقديري ناقصاً أي تكاليف إضافية يتم تكبدها عند بيع العقار.

#### عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات المطورة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها لاكتساب إيجارات أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية أو كليهما. يصنف العقار المحتفظ به بموجب عقد تأجير كعقار استثماري إذا استوفى تعريف العقار الاستثماري. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً بعد التسجيل المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من التغييرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن بيان الدخل المجمع.

لا تتحقق العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقار الاستثماري نهائياً من الاستخدام وليس من المتوقع الحصول على مزايا اقتصادية مستقبلية من استبعاده. تدرج أي أرباح أو خسائر من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري في بيان الدخل المجمع في سنة الاستبعاد.

تم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي لطرف آخر أو إتمام الإنشاء أو التطوير. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بنية البيع.

#### استثمار في شركات زميلة

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. إن الشركة الزميلة هي الشركة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً وهي ليست شركة تابعة أو شركة محاصة.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إدراج الاستثمار في شركة زميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة زائداً تغييرات بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي توزيعات أرباح مستلمة أو انخفاض في القيمة. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها ولا اختبارها بشكل منفرد لغرض تحديد انخفاض القيمة.



## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### استثمار في شركات زميلة (تتمة)

يعكس بيان الدخل المجموع الحصص في نتائج عمليات الشركة الزميلة. عندما يكون هناك تغير مسجل مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيرات وتفصح عنها متى أمكن ذلك في بيان الدخل الشامل المجموع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة وشركتها الزميلة بما يتناسب مع حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

تدرج الحصص من أرباح الشركات الزميلة في بيان الدخل المجموع. وهذا يمثل الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم من الشركة الزميلة، لذلك فهو يمثل الربح بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركات الزميلة.

تعد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة التقارير المالية للشركة الأم. ويتم إجراء التعديلات، متى لزم ذلك، لكي تتوافق السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل خسارة انخفاض قيمة لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة. تجري المجموعة تقديراً في تاريخ كل تقارير مالية لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما حدث ذلك تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل المبلغ في بيان الدخل المجموع.

#### عقار ومعدات

يسجل العقار والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للعقار والمعدات حول الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا توفرت مثل تلك المؤشرات وعندما تكون القيمة الدفترية مسجلة بأكثر من مبالغها الممكن استردادها المقدر، تخفض الموجودات إلى قيمها الممكن استردادها التي تمثل قيمتها العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

#### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة الممكن تحقيقها للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لكل أصل على أساس فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى وعندئذ يتم تقييم قيمته الممكن استردادها كجزء من وحدة إنتاج النقد التي ينتمي إليها. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما (أو وحدة إنتاج النقد) عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل (أو وحدة إنتاج النقد) قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدر إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل (أو وحدة إنتاج النقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يتم إجراء تقدير بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن استردادها. إن مبلغ الزيادة لا يمكن أن يتجاوز القيمة الدفترية التي تم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يسجل هذا العكس في بيان الدخل المجموع. بعد هذا العكس، تم تعديل الاستهلاك المحمل في السنوات المستقبلية لتوزيع القيمة الدفترية المعدلة للأصل، ناقصاً أي قيمة تخريدية، بشكل منتظم على مدى الفترة المتبقية من عمره الإنتاجي.

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحتسب المجموعة مخصصاً لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لقانون العمل الكويتي. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادةً إلى طول فترة خدمة الموظفين. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

وبالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بدفع اشتراكات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، وتحتسب هذه الاشتراكات على أساس نسبة مئوية من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات والتي تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

#### الزكاة

يتم احتساب الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً لمتطلبات القانون رقم 46 لسنة 2006، ويتم تحميل المصروفات إلى بيان الدخل المجموع. إن مصروفات الزكاة على إيرادات الشركات التابعة مدرجة في المصروفات الإدارية.

#### ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الأم ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5% من ربح السنة قبل الاقتطاعات للسنة. وفقاً للقانون، تم اقتطاع الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

#### حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً للاحتساب المعدل استناداً إلى قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والشركات التابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي القانوني يجب استثنائه من ربح السنة عند تحديد حصصة المؤسسة. إن مصروفات حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على إيرادات الشركات التابعة مدرجة في المصروفات الإدارية.

#### العملات الأجنبية

يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة بعملاتها الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف السائدة للعملة الرئيسية بتاريخ المعاملة.

يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى عملتها الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف الفورية السائدة بتاريخ التقارير المالية.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

إن فروق تحويل العملات الأجنبية نتيجة لصافي استثمار الشركة الأم في عمليات أجنبية تختلف عملتها الرئيسية عن العملة الرئيسية للشركة الأم يتم إدراجها في احتياطي منفصل ضمن بيان الدخل الشامل المجموع.



## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### أسهم خزينة

تتألف أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المملوكة التي تم إصدارها وشراؤها لاحقاً من قبل الشركة الأم ولم يتم بيعها أو إلغائها حتى الآن. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. عند بيع أسهم الخزينة، يتم تسجيل الأرباح في حساب مستقل لحقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزينة)، والذي يعتبر غير قابل للتوزيع. كما يتم تحميل أي خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المحتفظ بها ثم الاحتياطات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطات ثم الأرباح المحتفظ بها ثم حساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم دفع توزيعات نقدية عن هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

#### القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
  - البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.
- يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لمصلحتهم الخاصة.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظاً.

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المسعرة في سوق مالية نشطة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. وتستخدم أسعار الشراء للموجودات وأسعار البيع للمطلوبات. كما تحدد القيمة العادلة للاستثمارات في صناديق أو وحدات الاستثمار أو أدوات الاستثمار المشابهة بناء على أحدث قيمة معروضة للموجودات.

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، تحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية للاستثمار مماثل أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى مناسبة أو بالرجوع إلى عروض الوسطاء.

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة فإن القيمة العادلة لتلك الأدوات يتم تقييمها استناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل العائد السائد في السوق لأدوات مالية مشابهة.

بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية حيث لا يمكن تقدير القيمة العادلة بصورة معقولة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة.

## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية التي تتحقق في البيانات المالية المجمعة وفقًا للقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين المستويات في الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استنادًا إلى مدخلات أدنى المستويات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقارير مالية.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات بناءً على طبيعة وسمات الاصل او الالتزام والمخاطر المرتبطة به ومستوى القيمة العادلة وفقاً للجدول الهرمي المشار اليه سابقاً.

### قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمي عقارات يتمتعون بمؤهلات مهنية ملائمة وخبرة حديثة في موقع وفئة العقار الذي تم تقييمه.

يراعى في قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة شركاء السوق على توليد منافع اقتصادية من خلال استخدام الاصل للاستخدام الامثل أو بيعه الى شريك آخر يستخدم الاصل للاستخدام الامثل.

### الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها أكبر الأثر في المبالغ المدرجة في البيانات المالية:

### تصنيف الاستثمارات

يتعين على الإدارة عند حيازة الموجودات المالية اتخاذ قرار لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفها كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو استثمارات مالية متاحة للبيع. تقوم الإدارة بتصنيف كافة الموجودات المالية التي تم حيازتها كاستثمارات متاحة للبيع.

### تصنيف العقارات

يتعين على الإدارة عند حيازة عقار مطور أو قيد التطوير اتخاذ قرار لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الأعمال العادية.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو ارتفاع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

### انخفاض قيمة الاستثمارات

تتعامل المجموعة مع الاستثمارات المتاحة للبيع في أسهم كاستثمارات انخفضت قيمتها في حالة وجود انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عند ظهور دليل موضوعي آخر على انخفاض القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض «الكبير» أو «المتواصل» تتطلب قرارات أساسية. إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتقييم العوامل الأخرى ذات الصلة بما في ذلك التقلبات المعتادة في أسعار الأسهم بالنسبة للأسهم المسعرة؛ والمركز المالي والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة.



## 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### عدم التأكد من التقديرات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات في تاريخ التقارير المالية والتي لها أثر كبير يؤدي إلى إجراء تعديلات مادية على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

#### تقييم الاستثمارات غير المسعرة في أسهم

يستند تقييم الاستثمارات غير المسعرة في أسهم عادةً إلى أحد العوامل الآتية:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة؛
- القيمة العادلة الحالية لاستثمار آخر مماثل إلى حد كبير؛
- التدفقات النقدية المتوقعة مضمومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة؛ أو
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات غير المسعرة في أسهم يتطلب تقديرات جوهريّة.

#### تقييم العقارات الاستثمارية

يستند تقييم العقارات الاستثمارية المحلية والأجنبية إلى التقدير الأقل من بين التقييمات الصادرة من قبل اثنين من المقيمين المستقلين من ذوي المؤهلات المهنية المعتمدة والخبرات ذات الصلة.

#### خسائر انخفاض القيمة من مديني تمويل عقاري

تقوم المجموعة مراجعة تسهيلات التمويل التي تحصل عليها على أساس ربع سنوي؛ وذلك لتحديد ما إذا كان يجب تسجيل خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع. على وجه الخصوص، ينبغي على الإدارة اتخاذ أحكام جوهريّة لتقدير قيمة وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى انخفاض القيمة المطلوب. تستند هذه التقديرات بصورة أساسية على الافتراضات بشأن العوامل المتعددة المتعلقة بالمستويات المتغيرة للأحكام وعدم التأكد من التقديرات كما يمكن أن تختلف النتائج الفعلية نتيجة للتغيرات المستقبلية لتلك الأحكام.

#### تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها لعقارات للمتاجرة

تدرج العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما اقل.

يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة المطورة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ التقارير المالية؛ وتحددها المجموعة استناداً إلى استشارات خارجية وفي ضوء المعاملات الحديثة بالسوق.

ويتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات قيد التطوير بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية لعقار مطور مماثل، ناقصاً التكاليف المقدرة لاستكمال الإنشاء وناقصاً تقدير القيمة النقدية للوقت حتى تاريخ الإتمام.

### 3. عكس خسائر انخفاض القيمة

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
126,804	106,131	عكس خسائر انخفاض القيمة من مديني تمويل عقاري (إيضاح ٧)
166,236	-	عكس التزامات لم تعد مستحقة
(7,453)	19,491	عكس خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
285,587	125,622	

### 4. الضرائب

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(31,736)	24,090	مخصص الزكاة
(28,046)	21,312	مخصص مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(81,709)	72,798	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
(141,491)	118,200	

يتعلق مخصص الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بشركة تابعة.

### 5. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بتقسيم ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

2014	2015	
3,071,291	2,708,920	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
415,642,299	415,642,299	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم)
7.4	6.5	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 بأثر رجعي لغرض إصدار أسهم المنحة خلال السنة الحالية.

### 6. ودائع استثمارية

تمثل الودائع الاستثمارية مبالغ مودعة في حسابات استثمارية لدى بنوك إسلامية أجنبية. تستحق هذه الودائع خلال شهر واحد من تاريخ الاستثمار والتي تجدد تلقائياً لفترة مماثلة ولدى الإدارة نية الاحتفاظ بهذه الودائع لفترة ستة أشهر على الأقل. خلال السنة الحالية، قامت المجموعة باسترداد كافة ودائعها الاستثمارية.

يتراوح متوسط معدل ربح الودائع الاستثمارية بين 0.7% - 1.7% (2014: 0.7% - 1.7%) سنوياً.



## 7. مدينو تمويل عقاري

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
20,385,534	<b>12,009,858</b>	مجمّل المبلغ
(1,625,208)	<b>(546,667)</b>	ناقصاً: إيرادات مؤجلة
18,760,326	<b>11,463,191</b>	
(220,762)	<b>(114,631)</b>	ناقصاً: انخفاض القيمة
18,539,564	<b>11,348,560</b>	
1,665,101	<b>1,599,164</b>	غير متداول
16,874,463	<b>9,749,396</b>	متداول
18,539,564	<b>11,348,560</b>	

فيما يلي الحركات في مخصص انخفاض قيمة مديني تمويل عقاري:

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
858,835	<b>220,762</b>	في بداية السنة
(126,804)	<b>(106,131)</b>	مخصص معكوس خلال السنة
(511,269)	-	مبالغ مشطوبة خلال السنة
220,762	<b>114,631</b>	في نهاية السنة

## 8. عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع بالكويت وعمان ولبنان، بقيمة دفترية بمبلغ 643,354 دينار كويتي (2014: 617,930 دينار كويتي) باسم أمناء أكدوا كتابياً أن المجموعة هي المالك المستفيد لهذه العقارات؛ وذلك من خلال كتاب تنازل. إن العقارات التي تقع في دولتي عمان ولبنان في عمان ولبنان ليست مسجلة باسم المجموعة، حيث إن المجموعة لا يوجد لها فروع أو شركات تابعة في هذه الدول.

تتضمن عقارات المتاجرة عقارات معاد امتلاكها بقيمة 12,989,881 دينار كويتي (2014: 10,461,920 دينار كويتي) مدرجة بالقيمة العادلة بالسوق مقابل معاملات تمويل عقاري بقيمة 6,509,686 دينار كويتي (2014: 5,746,120 دينار كويتي) وتم تسجيل الفرق تحت بند دائنون ومصروفات مستحقة بقيمة 6,480,195 دينار كويتي (2014: 4,715,800 دينار كويتي).

إن بعض العقارات بمبلغ 2,248,608 دينار كويتي (2014: 1,877,750 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائنو تورق (إيضاح 13).

## 9. استثمارات متاحة للبيع

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
89,728	86,008	أوراق مالية مسعرة
441,700	441,700	أوراق مالية غير مسعرة
1,108,870	1,102,193	محافظ عقارية وصناديق مدارة غير مسعرة
<u>1,640,298</u>	<u>1,629,901</u>	

يتم إدراج الاستثمارات غير المسعرة بمبلغ 441,700 دينار كويتي (2014: 441,700 دينار كويتي) بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة - إن وجد- وذلك نظراً لطبيعة تدفقاتها النقدية المستقبلية التي لا يمكن توقعها ولعدم توفر أي طرق أخرى مناسبة للوصول إلى قيمة عادلة موثوق منها لهذه الاستثمارات. لا توجد سوق نشطة لهذه الموجودات المالية؛ وتعتزم المجموعة الاحتفاظ بها على المدى البعيد. في تاريخ التقارير المالية، قامت الإدارة بإجراء مراجعة تفصيلية لهذه الاستثمارات لتحديد ما إذا كان يوجد دليل موضوعي بأن هذه الاستثمارات تعرضت للانخفاض في القيمة. استناداً إلى تقييمها، لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة (2014: لا شيء) في بيان الدخل المجموع.

تم تحديد القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع بمبلغ 86,008 دينار كويتي (2014: 89,728 دينار كويتي) استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق وتصنف ضمن المستوى رقم 1 بالجدول الهرمي، والقيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع بمبلغ 1,102,193 دينار كويتي (2014: 1,108,870 دينار كويتي) استناداً إلى البيانات المعروضة في السوق وتصنف ضمن المستوى رقم 2 بالجدول الهرمي.

## 10. عقارات استثمارية

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
26,604,590	35,505,468	في 1 يناير
11,042,925	9,893,007	إضافات
4,319,994	-	معاد تصنيفها من عقارات للمتاجرة*
(6,544,376)	(11,361)	مستبعدات
-	(851,478)	مباع كجزء من بيع شركة تابعة
82,335	1,769,444	التغير في القيمة العادلة
<u>35,505,468</u>	<u>46,305,080</u>	في 31 ديسمبر

\* خلال السنة السابقة المنتهية في 31 ديسمبر 2014، قامت المجموعة بتحويل خمس عقارات مطورة تقع بدول الكويت والبحرين والمملكة العربية السعودية الى عقارات استثمارية، وذلك بناء على قرار الادارة بالاحتفاظ بهذه العقارات لتوليد إيرادات تأجير ولزيادة قيمتها الرأسمالية. وبالتالي، فقد تم تحويل هذه العقارات الى عقارات استثمارية تبلغ قيمتها العادلة السوقية 4,319,994 دينار كويتي. تم تسجيل الفرق بين اجمالي القيمة الدفترية والقيمة العادلة كما في تاريخ التحويل بمبلغ 790,464 دينار كويتي تحت بند «ربح إعادة تقييم عقارات استثمارية» في تاريخ التحويل ضمن بيان الدخل المجموع.

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
29,183,290	2,231,522	عقارات قيد التطوير
6,322,178	44,073,558	عقارات مطورة
<u>35,505,468</u>	<u>46,305,080</u>	

**10. عقارات استثمارية (تتمة)**

يتم الاحتفاظ بعقار قيمته الدفترية 32,996,911 دينار كويتي (2014: 25,383,320 دينار كويتي) بصورة مشتركة مع شريك استثمار استراتيجي (طرف ذي علاقة).

فيما يلي بيانات الموقع الجغرافي للعقارات الاستثمارية:

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
30,810,320	<b>41,954,590</b>	الكويت
1,102,542	<b>251,918</b>	المملكة العربية السعودية
3,527,492	<b>4,040,955</b>	البحرين
65,114	<b>57,617</b>	الإمارات العربية المتحدة
<u>35,505,468</u>	<u><b>46,305,080</b></u>	

تم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لدى المجموعة بتاريخ 31 ديسمبر 2015 استناداً إلى القيمة الأدنى من تقييمات مقيمين عقاريين مستقلين يتمتعان بمؤهلات مهنية لديهما خبرة ذات صلة في السوق التي تقع فيها العقارات. تم تحديد تقييم العقارات استناداً إلى القيم السوقية القابلة للمقارنة لعقارات مماثلة وتصنف ضمن المستوى رقم 2 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة. وفي 31 ديسمبر 2015، تراوح نطاق متوسط سعر السوق للعقارات الاستثمارية (لكل متر مربع) المستخدم من قبل المقيمين بين 500 دينار كويتي و3,550 دينار كويتي (2014: 570 دينار كويتي و3,550 دينار كويتي). واستناداً إلى زيادة/نقص بنسبة 5% في متوسط أسعار السوق (لكل متر مربع)، ستزيد/تنخفض قيمة العقارات الاستثمارية بمبلغ 2,315,254 كويتي (2014: 1,775,273 دينار كويتي).

إن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 23,621,589 دينار كويتي (2014: 23,089,153 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائنات تروق (إيضاح 13).

**11. استثمار في شركات زميلة**

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة الرئيسية:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية الفعلية %		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2014	2015		
خدمات المجمعات السكنية	31.5%	<b>31.5%</b>	الكويت	شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
شراء وبيع وتطوير العقارات والمباني	26.0%	<b>26.0%</b>	الكويت	شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
تملك أسهم شركات مساهمة أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة	45.0%	<b>45.0%</b>	الكويت	شركة القوة القابضة ش.م.ك. (قابضة)

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
17,090,379	<b>17,561,346</b>	في 1 يناير
(623,699)	<b>(706,860)</b>	توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة
1,094,666	<b>663,352</b>	حصة في نتائج
<u>17,561,346</u>	<u><b>17,517,838</b></u>	في 31 ديسمبر

## 11. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية للاستثمار في شركة زميلة:

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	برج هاجر دينار كويتي	
26,185,321	<b>11,532,753</b>	281,775	11,250,978	موجودات متداولة
14,620,118	<b>14,029,000</b>	3,167,350	10,861,650	موجودات غير متداولة
(1,991,595)	<b>(3,690,959)</b>	(154,119)	(3,536,840)	مطلوبات متداولة
(21,922,498)	<b>(5,022,956)</b>	(17,214)	(5,005,742)	مطلوبات غير متداولة
16,891,346	<b>16,847,838</b>	3,277,792	13,570,046	صافي الموجودات
670,000	<b>670,000</b>	-	670,000	الشهرة
17,561,346	<b>17,517,838</b>	3,277,792	14,240,046	<b>الإجمالي</b>
				الحصة في نتائج الشركات الزميلة
15,390,723	<b>5,455,233</b>	339,675	5,115,588	للنسبة:
1,094,666	<b>663,352</b>	(47,792)	711,144	الإيرادات
				الربح (الخسارة)

إن استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة غير مدرجة في أي سوق أوراق مالية.

## 12. مدينون وموجودات أخرى

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
621,107	<b>28,729</b>	دفعات مقدماً إلى مقاولين
-	<b>1,600,000</b>	مدفوعات مقدماً لشراء عقارات تمويلية
-	<b>1,650,000</b>	أرصدة مدينة من بيع عقارات تمويلية
97,805	<b>84,853</b>	مدينو موظفين
474,864	<b>891,150</b>	مدينون آخرون
1,193,776	<b>4,254,732</b>	

## 13. دائنو تورق

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
20,278,266	<b>19,099,741</b>	مجمّل المبلغ
(418,495)	<b>(1,124,387)</b>	ناقصاً: الربح المستحق المؤجل
19,859,771	<b>17,975,354</b>	
10,728,467	<b>9,602,865</b>	غير متداول
9,131,304	<b>8,372,489</b>	متداول
19,859,771	<b>17,975,354</b>	

**13. دائنو تورق (تتمة)**

يحمل دائنو تورق متوسط معدل ربح 5.25% تقريباً (2014: 4.5%) سنوياً.

تم الحصول على تسهيلات تمويل بمبلغ 17,975,354 دينار كويتي (2014: 19,859,771 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل موجودات محفظ تمويل عقاري بمبلغ 10,883,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2014: 4,519,000 دينار كويتي) وعقارات استثمارية تبلغ قيمتها الدفترية 23,621,589 دينار كويتي (2014: 23,089,153 دينار كويتي) وبعض العقارات للمتاجرة ذات قيمة دفترية بمبلغ 2,248,608 دينار كويتي (2014: 1,877,750 دينار كويتي) ونسبة 80% من استثمار المجموعة في أسهم شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)، وهي شركة تابعة مملوكة بنسبة 99.9%.

**14. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى**

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
343,715	194,004	مصروفات مستحقة
225,052	-	دفعات مستلمة مقدماً من عملاء
1,079,470	672,757	مبالغ مستحقة إلى عملاء التمويل العقاري
4,715,800	6,480,195	مبالغ مستحقة إلى عملاء تمويل عقاري من إعادة حيازة العقارات
1,028,247	1,870,295	مبالغ مستحقة إلى مقاولين
618,562	1,483,765	دائنون آخرون
8,010,846	10,701,016	

**15. رأس المال**

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً من 415,642,299 (2014: 395,849,810) سهم بقيمة 100 (2014: 100) فلس للسهم الواحد.

في الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 29 مارس 2015، اعتمد مساهمو الشركة الأم إصدار أسهم منحة مقترحة 19,792,490 سهم بواقع 5 سهم لكل 100 سهم وتوزيعات أرباح نقدية بمبلغ 1,979,249 دينار كويتي، بواقع 5 فلس لكل سهم إلى المساهمين المسجلين في سجلات الشركة الأم في تاريخ الجمعية العمومية السنوية.

أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 5 فلس للسهم (2014: 5 فلس للسهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015. وتسدّد توزيعات الأرباح النقدية في حالة اعتمادها من قبل الجمعية العمومية للمساهمين إلى المساهمين المقيدين في سجلات الشركة الأم كما في تاريخ الجمعية العمومية السنوية.

**16. الاحتياطات****احتياطي قانوني**

وفقاً لقانون الشركات الكويتي والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الزكاة وحصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للمجموعة أن توقف مثل ذلك التحويل السنوي عندما يصل رصيد الاحتياطي القانوني إلى 50% من رأس المال المصدر.

إن توزيع الاحتياطي القانوني محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المتراكمة بتأمين هذا الحد.

**احتياطي عام**

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الزكاة وحصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي العام. تتم هذه التحويلات وفقاً للسلطة التقديرية لأعضاء مجلس الإدارة كما تخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية لمساهمي المجموعة. لا توجد قيود على التوزيع من الاحتياطي العام.

## 17. العملية الموقوفة

اعتباراً من 1 يناير 2015 (تاريخ البيع)، قامت المجموعة ببيع حصة ملكيتها بالكامل والتي تعادل (65%) في شركة أعيان الحديثة للتطوير العقاري («أعيان الحديثة»)، بالتكلفة، إلى طرف آخر لقاءً مقابل بمبلغ 39,265,200 ريال سعودي (ما يعادل 3,146,654 دينار كويتي). لم يتم إدراج أية أرباح أو خسائر في بيان الدخل المجموع خلال السنة الحالية كنتيجة لهذا البيع، كما لم يتم تجميع الموجودات والمطلوبات والحصص غير المسيطرة لشركة أعيان الحديثة في بيان المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2015.

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 الأرصدة التالية المتعلقة بأعيان الحديثة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٤ دينار كويتي		
24,423		<b>الموجودات</b>
851,478		عقار ومعدات
243,000		عقارات
4,158,136		مديون تجاريون
5,277,037		نقد وأرصدة لدى البنوك
		إجمالي الموجودات
		<b>المطلوبات</b>
71,927		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
481,277		دائنون
553,204		إجمالي المطلوبات
1,653,341		الحصص غير المسيطرة

كما في  
تاريخ البيع  
دينار كويتي

4,158,136	التجميع عند بيع أعيان الحديثة
3,146,654	النقد والأرصدة لدى البنوك في أعيان الحديثة
1,011,482	صافي التدفقات من بيع شركة أعيان الحديثة، المدرجة في بيان التدفقات النقدية المجموع

لم تدرج المجموعة أية إيرادات أو مصروفات تتعلق بشركة أعيان الحديثة في بيان الدخل المجموع للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015. تم إدراج الإيرادات بمبلغ 584,847 دينار كويتي والمصروفات بمبلغ 482,668 دينار كويتي فيما يتعلق بشركة أعيان الحديثة في بيان الدخل المجموع للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014.

**18. معلومات القطاعات**

تستند معلومات القطاع إلى معلومات تقارير الإدارة الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل المسؤول عن اتخاذ قرارات التشغيل بهدف توزيع الموارد على القطاعات وتقييم أداء هذه القطاعات؛ ويتم مطابقة هذه التقارير مع أرباح أو خسائر المجموعة.

تتقسم أعمال المجموعة إلى أقسام وظيفية لكي تتمكن من إدارة قطاعات أعمالها المختلفة. ولأغراض إعداد تقارير معلومات القطاعات الرئيسية، فقد نظمت إدارة المجموعة أنشطة المجموعة في قطاعات الأعمال التالية:

إدارة المشاريع والعقارات ب- الاستثمارات المالية ج- التمويل العقاري  
لم يتم تجميع أي قطاعات تشغيل لتشكل القطاعات التشغيلية المذكورة أعلاه.

تراقب الإدارة نتائج تشغيل قطاعات أعمالها على أساس منفرد لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استنادًا إلى أرباح أو خسائر التشغيل وتفاضل بشكل مماثل مع أرباح أو خسائر التشغيل في البيانات المالية المجمعة.

تتضمن نتائج القطاعات الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرة بكل قطاع على حدة. لا توجد معاملات هامة فيما بين القطاعات. تتكون موجودات ومطلوبات القطاع من تلك الموجودات والمطلوبات التشغيلية المتعلقة مباشرة بالقطاع. إن معلومات القطاعات السنة المنتهية في 31 ديسمبر هي كما يلي:

	المجموع		أخرى		التمويل العقاري		الاستثمارات المالية		إدارة المشاريع والعقارات	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
إيرادات القطاع	6,572,956	<b>5,258,802</b>	-	-	4,266,901	<b>3,181,101</b>	1,668,239	<b>982,752</b>	637,816	<b>1,094,949</b>
مصروفات القطاع	(3,465,903)	<b>(2,549,882)</b>	(1,094,758)	<b>(1,219,305)</b>	(1,608,092)	<b>(1,058,080)</b>	(564,019)	<b>(77,657)</b>	(199,034)	<b>(194,840)</b>
نتائج القطاع	3,107,053	<b>2,708,920</b>	(1,094,758)	<b>(1,219,305)</b>	2,658,809	<b>2,123,021</b>	1,104,220	<b>905,095</b>	438,782	<b>900,109</b>
موجودات القطاع	105,469,455	<b>105,474,564</b>	78,669	<b>67,949</b>	42,644,981	<b>52,129,828</b>	33,683,319	<b>27,955,589</b>	29,062,486	<b>25,321,198</b>
مطلوبات القطاع	28,373,997	<b>29,290,563</b>	628,810	<b>688,006</b>	15,520,450	<b>15,994,945</b>	11,015,373	<b>10,729,680</b>	1,209,364	<b>1,877,932</b>



## 19. التزامات رأسمالية

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 1,841,418 دينار كويتي (2014: 4,810,044 دينار كويتي).

## 20. معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف (الشركة الأم الكبرى والشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين بالشركة الأم وأفراد عائلاتهم وشركات يملكون فيها حصص ملكية رئيسية أو يمكنهم ممارسة تأثيراً ملموساً عليها) أبرمتها المجموعة في مسار الأعمال المعتاد. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إن المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

المجموع		أطراف أخرى ذات علاقة	الشركات الزميلة	الشركة الأم الكبرى	
٢٠١٤	٢٠١٥	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
					<b>بيان الدخل المجمع</b>
80,695	<b>8,400</b>	8,400	-	-	أتعاب إدارة
					<b>بيان المركز المالي المجمع</b>
321,596	<b>1,193,715</b>	<b>4,809</b>	<b>13,644</b>	<b>1,175,262</b>	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
(12,612)	<b>(116,182)</b>	<b>(295)</b>	-	<b>(115,887)</b>	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
89,830	<b>76,788</b>	<b>76,788</b>	-	-	قرض لموظف (مدرج ضمن مدينين وموجودات أخرى
					<b>مدفوعات الإدارة العليا: (بيان الدخل المجمع)</b>
416,318	<b>424,814</b>				رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
62,871	<b>47,225</b>				مكافأة نهاية الخدمة
<u>479,189</u>	<u><b>472,039</b></u>				

إن المبالغ المستحقة من/إلى أطراف ذات علاقة لا تحمل فائدة وتستحق القبض/السداد عند الطلب.

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 45,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 تزيد عن الحد المنصوص عليه في المادة 229 من قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له وهي تخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية العادية لمساهمي الشركة الأم.

في الجمعية العمومية السنوية المنعقدة بتاريخ 29 مارس 2015، اعتمد مساهمو الشركة الأم زيادة مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة السابقة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 بمبلغ 14,000 دينار كويتي وبالتالي تم إدراجها في بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر العام 2015.



## 21. إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً من أنشطة المجموعة ولكن يتم إدارة هذه المخاطر بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح. ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية. كما تتعرض المجموعة للمخاطر التشغيلية.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن المنهج العام لإدارة المخاطر والموافقة على إستراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

### مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً مختلف تصنيفات الموجودات، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

### مخاطر معدلات الربح

تنشأ مخاطر معدلات الربح من احتمال أن تؤثر التغيرات في معدلات الربح على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. لا تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الربح حيث إن موجوداتها ومطلوباتها ذات الأرباح تحمل ربح بمعدلات ثابتة.

### مخاطر أسعار الأسهم

تتمثل مخاطر أسعار الأسهم في انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة للتغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة الأسهم الفردية. أن تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم لا يعتبر جوهرياً.

### مخاطر العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات الأجنبية في مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار تحويل العملات الأجنبية. يتم إدارة مخاطر العملات الأجنبية من خلال حدود يقرها مجلس إدارة الشركة الأم، وعلى أساس التقييم المستمر لمراكز المجموعة المفتوحة وحركات أسعار العملات الأجنبية الحالية والمتوقعة. لا تتعرض المجموعة لمخاطر جوهريّة تتعلق بتحويل العملات الأجنبية في 31 ديسمبر 2015 و 31 ديسمبر 2014 حيث إن موجوداتها ومطلوباتها النقدية مدرجة بصورة رئيسية بالدينار الكويتي.

### مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزامه مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تراقب المجموعة سياستها الائتمانية ومستويات التعرض لمخاطر الائتمان بصورة مستمرة. تسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بمديني التمويل العقاري من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة أرصدة المدينين القائمة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة من الموجودات المالية الأخرى، ومنها الأرصدة لدى البنوك، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج عن عجز الطرف المقابل، بحيث يكون الحد الأقصى للتعرض للمخاطر معادل للقيمة الدفترية لهذه الأدوات. تستخدم المجموعة الضمانات بصورة كبير للحد من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها.

كما في 31 ديسمبر 2015، تم الإفصاح عن مخصص أرصدة مديني التمويل العقاري منخفضة القيمة بإيضاح 7.

## 21. إدارة المخاطر (تتمة)

### مخاطر الائتمان (تتمة)

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

فيما يلي إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان على الموجودات المالية:

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,762,802	6,273,539	أرصدة لدى البنوك
3,543,881	-	ودائع استثمارية
18,539,564	11,348,560	مدينو تمويل عقاري
321,596	1,193,715	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
572,669	4,254,732	مدينون وموجودات أخرى
35,740,512	23,070,546	

### الضمانات والتعزيزات الائتمانية الأخرى

تعتمد قيمة ونوع الضمانات المطلوبة على تقييم مخاطر الائتمان للطرف المقابل. يتم تطبيق التعليمات الإرشادية الصادرة من إدارة المخاطر بالمجموعة فيما يتعلق بإمكانية قبول أنواع الضمانات ومعايير التقييم. إن النوع الرئيسي الذي يتم قبوله هو العقارات.

يتم في الأساس تقديم ضمانات لمديني التمويل العقاري مقابل الموجودات المرتبطة بها. ويجوز المطالبة بتقديم ضمانات إضافية. كما يمكن للمجموعة بيع الضمان في حالة تعثر المقترض، وذلك وفقاً للاتفاقيات المبرمة مع المقترضين. تلتزم المجموعة برد الضمان عند سداد الأرصدة المدينة.

تراقب الإدارة القيمة العادلة للضمانات كما تطالب بالحصول على ضمانات إضافية وفقاً للاتفاقيات الأساسية ذات الصلة، وذلك عند الضرورة.

### مخاطر السيولة

تحد المجموعة من مخاطر السيولة لديها بالتأكد من توفر التسهيلات البنكية. يوضح الجدول أدناه تواريخ استحقاق المطلوبات المالية غير المخصومة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2015 استناداً إلى تواريخ السداد التعاقدية ومعدلات تكلفة التمويل الحالية في السوق.

المجموع	1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 شهراً	أقل من 3 أشهر	
19,099,741	10,090,228	7,510,904	1,498,609	في 31 ديسمبر 2015
116,182	-	-	116,182	دائنو توريق
10,701,016	-	9,753,356	947,660	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
29,916,939	10,090,228	17,264,260	2,562,451	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

**21. إدارة المخاطر (تتمة)****مخاطر السيولة (تتمة)**

المجموع	١ إلى ٥ سنوات	٣ إلى ١٢ شهراً	أقل من 3 أشهر	
				في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
20,278,266	10,847,929	7,726,161	1,704,176	دائنو تورق
12,612	-	-	12,612	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
8,010,846	-	7,450,435	560,411	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
<u>28,301,724</u>	<u>10,847,929</u>	<u>15,176,596</u>	<u>2,277,199</u>	

**22. إدارة رأس المال**

إن هدف المجموعة الرئيسي للمجموعة من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال المناسبة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهم.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغييرات في ظروف الأعمال. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2015 و 31 ديسمبر 2014.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة دائني التورق والمطلوبات الأخرى ناقصا النقد والأرصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين. يتضمن رأس المال إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
19,859,771	17,975,354	دائنو تورق
7,944,839	10,701,016	دائنون تجاريون ودائنون آخرون (باستثناء دفعات مستلمة مقدما من عملاء)
(12,762,802)	(6,273,539)	ناقصا: النقد والأرصدة لدى البنوك
<u>15,041,808</u>	<u>22,402,831</u>	صافي الدين
<u>75,442,117</u>	<u>76,184,001</u>	رأس المال
<u>90,483,925</u>	<u>98,586,832</u>	<b>رأس المال وصافي الدين</b>
<u>17%</u>	<u>23%</u>	معدل الإقراض

**23. قياس القيمة العادلة**

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس.

**الأدوات المالية:**

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

بالنسبة للأدوات المالية التي لا يتوفر لها سوق نشط، تستخدم المجموعة أساليب التقييم الملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة مع تحقيق أعلى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

### 23. قياس القيمة العادلة (تمة)

تم إيضاح المنهجيات والافتراضات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للموجودات بجزء القيمة العادلة من إيضاح 2: السياسات المحاسبية الهامة.

بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، ليست القيمة الدفترية مختلفة بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة نظرًا لأن أغلبية هذه الموجودات والمطلوبات ذات استحقاق قصير الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استنادًا إلى حركة السوق في معدلات الأرباح.

#### الأدوات غير المالية:

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وتصنيفها ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية وغير المالية

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع (باستثناء الاستثمارات المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة ناقصًا انخفاض القيمة (إيضاح 9)) كما يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وتصنيفها ضمن مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أدناه:

قياس القيمة العادلة باستخدام				
الإجمالي	مدخلات هامة غير	مدخلات	أسعار معلنة في	
دينار كويتي	ملحوظة (المستوى 3)	هامة ملحوظة	أسواق نشطة	
		(المستوى 2)	(المستوى 1)	
				2015
1,188,201	-	1,102,193	86,008	استثمارات متاحة للبيع
46,305,080	-	46,305,080	-	عقارات استثمارية
				2014
1,198,598	-	1,108,870	89,728	استثمارات متاحة للبيع
35,505,468	-	35,505,468	-	عقارات استثمارية

#### المستوى 1 من الجدول الهرمي

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع ضمن المستوى 1 من الجدول الهرمي استنادًا إلى أسعار السوق (غير المعدلة) في أسواق نشطة.

#### المستوى 2 من الجدول الهرمي

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي باستخدام طريقة المقارنة بالسوق التي تم إجراؤها من قبل المقيمين آخذين في اعتبارهم أسعار المعاملات الحديثة للعقار والعقارات المماثلة. ويعد سعر السوق لكل متر مربع والإيرادات السنوية المدخلات الجوهرية الملحوظة للتقييم.



**Al-Soor Tower – Al-Soor St. (20F) - P.O. Box : 2973, Safat - 13030, Kuwait**  
**Tel : (+965) 2221 2121**  
**Fax : (+965) 2221 2120**

**[www.aayanre.com](http://www.aayanre.com)**